



Lokalplan 2.19.8

Område til offentlige formål,
foreningsvirksomhed

Høje Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**



**Høje-Taastrup
Kommune**

Lokalplan 2.19.8

**Lokalplan for et område til foreningsvirksomhed beliggende i
Høje Taastrup By syd for jernbanen og vest for Halland Boule-
vard**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.19.8

Indhold:

Redegørelse lokalplan 2.19.8 3

Indledning	3
Områdets afgrænsning	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	7
Forhold til anden planlægning	7
Miljøvurdering	8
Forhold til områdets andre funktioner	8
Fortidsminder og naturinteresser	9
Bæredygtig udvikling	10
Midlertidige retsvirkninger	10

Lokalplanens bestemmelser 11

§ 1. Lokalplanens formål	11
§ 2. Områdets afgrænsning	11
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	11
§ 4. Områdets anvendelse	12
§ 5. Udstykning	12
§ 6. Veje og stier	12
§ 7. Parkering	13
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning	14
§ 10. Energiforbrug og miljø	14
§ 11. Skiltning	14
§ 12. Ubebyggede arealer og beplantning	15
§ 13. Parken	15
§ 14. Lednings- og forsyningsanlæg	15
§ 15. Grundejerforening	16
§ 16. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 17. Ophævelse af lokalplaner	16
§ 18. Lokalplanens retsvirkninger	16
Vedtagelsespåtegning	17

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Situations- og bebyggelsesplan
- Bilag 4: Illustration af sansehaver

Redegørelse lokalplan 2.19.8

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en regel-del. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, bestemmelser om anvendelse, udnyttelse, byggeri, infrastruktur, her under byggeriets omfang, placering, udformning og udseende samt bestemmelser om fællesarealer, beplantning, adgangsforhold m.v. og planens retsvirkninger.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentligt kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets afgrænsning

Lokalplan 2.19.8 omfatter et område beliggende i Høje Taastrup by op til den offentlige parkeringsplads vest for stationen og Halland Boulevard. Området afgrænses af parkeringspladsen, jernbanearealet og vejudlægget til Blekinge Boulevard.



Området med det planlagte domicilbyggeri set fra jernbanebroen.

Baggrund og formål med lokalplanen

Danske Handicaporganisationer ønsker at opføre et domicil tæt ved Høje Taastrup Station.

Danske Handicaporganisationer er en paraplyorganisation for 32 handicaporganisationer med tilsammen 320.000 medlemmer. Organisationen vil samle sekretariatet og flest muligt af de enkelte organisationer i et nyt fælles domicil.

Ansøger anfører, at domicilet skal være i topklasse med hensyn til tilgængelighed og skal udgøre et forbillede for fremtidig kontorbyggeri. Det skal synliggøre, at byggeri med fokus på den grundlæggende tilgængelighed ikke behøver at gå på kompromis med hverken arkitektonisk kvalitet eller funktionalitet.

Byggeriets udformning skal baseres på en arkitektkonkurrence, men der må på grund af den interne organisation påregnes et byggeri i fire etager med mulighed for, at en mindre del af byggeriet opføres i op til 12 etager..

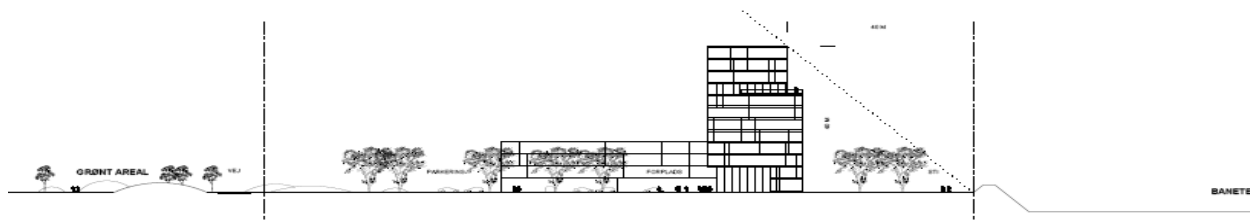
For at byggeriet kan opføres som lavenergibyggeri bl.a. med integrering af ventilationssystemer m.m. gives der mulighed for ekstra etagehøjde, så byggeriet kan opføres med en facadehøjde på henholdsvis 16 og 45 meter samt tre meter til tagkonstruktionen.

Det er hensigten, at byggeriet skal opføres i genanvendelige materialer som lys tegl, natursten, træ, metal, beton og glas.

Bebyggelsen skal udformes og orienteres, så det bliver så let og naturligt som muligt at gå og cykle til området fra Høje Taastrup Station.

Organisationen har behov for en grund på ca. 15.000 m². Der skal i første omgang bygges 12.000 m², med udbygningsmuligheder op til i alt 20.000 m².

Organisationen forhandler med kommunen om køb af en del af langtidsparkeringspladsen vest for Høje-Taastrup Station. Der skal derfor udarbejdes en lokalplan, der muliggør byggeriet.



Eksempel på domicil-byggeri set fra Halland Boulevard

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger et område på ca. 15.000 m² til offentlige formål: Foreningsformål med tilhørende administration, mødeaktiviteter, rådgivning og undervisning. Der kan i tilknytning til øvrige funktioner indenfor området indrettes kantinekøkken med kapacitet til at levere mad ud af huset til institutioner o.l.

Desuden udlægges et område til offentlig park på ca. 10.000 m². Indenfor området skal bl.a. anlægges en offentlig sti, der indgår i kommunens overordnede stisystem.

I områdets sydlige del udlægges et vejareal til forlængelse af Blekinge Boulevard. Vejarealet kan eventuelt udbygges med rundkørsler.

Der vil indenfor området til foreningsformål kunne opføres op til 20.000 m² bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 133. Bebyggelsen kan opføres i op til fire etager, dog med

mulighed for at en del af byggeriet opføres som et punktthus i op til 12 etager med en højde på op til 48 meter.

Bebyggelsens endelige udformning vil blive fastlagt efter en arkitektkonkurrence. Der vil derfor i lokalplanen være relativt åbne krav til byggeriets udformning. Der skal dog grundlæggende til alle bygningsdele anvendes gedigne og genanvendelige materialer som tegl, natursten, skifer, træ, metal, beton og glas. Byrådet kan fravige bestemmelserne om bygningsflader for at kunne imødekomme de krav, der stilles til opførelse af en lavenergibygning eller et passiv hus.

Bygherre vil blive opfordret til forholde sig til den særlige Høje-Taastrup arkitektur med gule teglstensfacader og synlige sorte tage. Der vil dog ikke blive stillet krav om at anvende disse materialer i byggeriet.

Bebyggelsen skal orienteres og udformes, så støjen fra jernbanen dæmpes mest muligt på ejendommens fri- og opholdsarealer. Bebyggelsen skal minimum overholde Miljøstyrelsens vejledende normer for støj både indendørs og udendørs, evt. ved etablering af støjskærme, særlig udformning af støjbelastede facader m.m.

Bebyggelsen afgrænses af et byggefelt, der mod nord blandt andet er fastlagt af en 50 meter linje til midten af nærmeste jernbanespor. De 50 meter er den afstand, Miljøstyrelsen anbefaler for at undgå vibrationer fra jernbanen. Hvis der skal dispenseres fra denne linje kan det kun ske på grundlag af konkrete målinger, der dokumenterer, at der ikke forekommer vibrationer fra jernbanedriften.

Bebyggelsen skal udføres så energiforbruget begrænses i forhold til bygningsreglementets almindelige bestemmelser. Byggeriet kan eventuelt opføres som "passiv hus", hvor resourceforbruget ved både byggeri og drift minimeres markant.

I den offentlige park kan anlægges en eller flere "sansehaver". En sansehaver giver oplevelser til alle sanser, så også mennesker med forskellige handicap kan få glæde af den. "Sansehaveren" skal være rig på oplevelser året rundt. Gennem høj variation i beplantning såvel som varieret brug af materialer skal parken appellere til alle sanser. Bevægelsen igennem parken skal være en bevægelse igennem forskellige stemninger og sanseindtryk i form af dufte, lyde, overflader og forskellige visuelle indtryk. Parken skal danne rammer for såvel fælles aktiviteter som for individuel fordybelse. I parken skal anlægges en sø på mindst 400 m². Søen skal udformes, så den skaber livsbetingelser for padder. Det stiller særlige krav til bevoksning, søens skrån timer m.v. Bl.a. må der ikke udsættes fisk i søen, og den må ikke blive en såkaldt andesø, hvor der indrettes særlige foderpladser, redesteder m.v. til ænder. En andesø bliver hurtigt meget næringsrig på grund af fækaler og foderrester. Det påvirker søens økologiske tilstand alvorligt og har konsekvenser for dyre- og plantesamfundet. Vandet bliver plumret og kan være ildelugtende.

Naturlige bevægelsesforløb igennem området skal sikre let adgang til bygninger og funktioner for både fodgængere og cyklister. Bevægelsesforløbene skal baseres på et sammenhængende bånd af stier med en fast, jævn overflade. Alle fodgængere – også ældre, bevægelseshæmmede, svagtseende og andre med særlige behov – skal kunne færdes trygt og

komfortabelt. Niveaufri adgang og tydelig markering af overgange, eksempelvis mellem befæstede arealer og områder med græs eller bede, skal optimere tilgængeligheden. Inventar skal placeres så det ikke står direkte på bevægelsesforløbene og dermed kan være til gene for synshandikappede. Belysningen skal indgå som en integreret del af anlægget og være med til at skabe oplevelse, sikkerhed og tryghed.

Der skal være nem og direkte stiadgang til Høje-Taastrup Station. Den eksisterende sti til stationen skal forlænges langs jernbanen med tilslutning til Bredebjergstien. Stien skal føres udenom sansehaven, så der ikke kommer gennemkørende knallert- og cykeltrafik i selve parkområdet. Byggeriet skal udformes, så det bliver naturligt for besøgende til området, at benytte stien.



Sti til Høje-Taastrup Station. Niveaufri skæring med Halland Boulevard.

Lokalplanområdet skal have kørende adgang fra Blekinge Boulevard. Overkørslen skal placeres, så den ikke kommer i konflikt med krydset til Beringsgade.

Al parkering skal kunne foregå på egen grund. Der udlægges parkeringspladser svarende til én parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til kontor og administration m.m. og 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til lager. Såfremt områdets byggemulighed udnyttes fuldt ud, må det påregnes, at en del parkeringspladser skal etableres i parkeringskælder eller lignende.

Der skal på den enkelte ejendom etableres opholdsarealer til brug for ansatte og brugere i området på mindst 10 % af bebyggelsens bruttoetageareal. Arealerne skal være velbeliggende i forhold til sol/skygge og skærmet mod støj fra jernbanen. Arealerne skal ved beplantning og belægninger gives en indbydende karakter.

Skiltning og belysning indenfor området må ikke dominere området eller være til gene for tilstødende områder. Belysningen skal øge trafiksikkerheden og tilgængeligheden i området f.eks. ved at synliggøre niveauforskelle og overgange, adgang til bygninger, inventar m.v., så brugerne på alle tider af døgnet kan færdes trygt og sikkert i området. Det handler om kvaliteten af lyset – eks. at man undgår blænding og mørke kroge langs bevægelsesforløb. Effektbelysning kan være med til at forstærke oplevelserne i området som helhed.

Den bebyggede ejendom indenfor lokalplanområdet skal være med i en grundejerforening med henblik på, at der kan ske en hensigtsmæssig vedligeholdelse af veje og fællesarealer i

området som helhed. Foreningen skal således minimum omfatte hele området beliggende mellem Blekinge Boulevard, jernbaneterrænet, transportcenteret mod vest og det offentlige parkeringsareal mod øst. Foreningen skal etableres, når Byrådet vurderer, at det er hensigtsmæssigt i forhold til udvikling af området.

Områdets historie og eksisterende forhold

Området ligger på jorderne til Frøgården, der havde hovedbygninger, hvor Høje-Taastrup gymnasium ligger i dag.

Området er en del af et større parkeringsareal udlagt i forbindelse med planlægning og opførelse af Høje-Taastrup Station i midtfriserne. Parkeringsudlægget med den nuværende placering optræder første gang i kommuneplanen fra 1981. Parkeringsudlægget skulle sikre kapacitet til langtidsparkering for personer, der skulle videre med tog til det øvrige Danmark og udlandet. Høje-Taastrup var allerede i 1960'erne i den regionale planlægning udset til aflastningscenter for København og har siden bevaret denne status. Der er imidlertid kun anlagt ca. 200 parkeringspladser indenfor området, hvilket svarer nogenlunde til det aktuelle behov.

En trafikvurdering udarbejdet af Rambøll 5. september 2008 konkluderer, at antallet af parkeringspladser i området vil kunne fordobles, selv om den vestlige del udlægges til andre formål i overensstemmelse med lokalplan 2.19.8. Parkeringsbehovet vil dermed kunne dækkes i en årrække fremover. Hvis der skulle ske en ekstraordinær stigning i parkeringsbehovet, f.eks. ved omlægning af togtrafikken eller som følge af trafikpolitiske tiltag i københavnsområdet, kan det dog blive nødvendigt at etablere parkering på dæk eller i hus.

Parkeringsområdet er forbundet til Høje-Taastrup Station med en sti, der er ført under Halland Boulevard.

Forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område, der i Fingerplan 2007 og i Kommuneplan 2006 er defineret som stationsnært. Der er ca. 350 meter i gåafstand til Høje-Taastrup Station, og kun 230 meter til nærmeste perron. Området ligger dermed ydermere indenfor det område, der i Fingerplan 2007 defineres som "stationsnært kerneområde", hvor større kontorbyggerier primært skal lokaliseres. Det er derfor i overensstemmelse med den overordnede planlægning, at der etableres kontorarbejdspladser i området.

Området er omfattet af Kommuneplan 2006, rammeområde 223. Det er udlagt til parkering for Høje Taastrup banegård. Vedtagelse af lokalplanen vil derfor forudsætte et tillæg til kommuneplanen, der giver mulighed for den påtænkte anvendelse.

Området er omfattet af lokalplanerne, 2.18, 2.19 og 2.19.4. I alle tre lokalplaner udlægges det til offentlige formål (parkeringsplads i tilknytning til Høje Taastrup Banegård) jævnfør § 3, pkt. 3.6. De tre lokalplaner vil blive afløst for det område, der omfattes af lokalplan 2.19.8.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Området er udlagt til fjernvarme, og vil blive forsynet af Taastrup Fjernvarmeværk.

Der er planlagt separat kloakering af området.

Området er af Miljøstyrelsen udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser. Det indebærer, at det ved placering af aktiviteter og anlæg skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

Miljøvurdering

Kommunen har foretaget en miljøscreening af lokalplanen.

Området er et reserveareal, der i årtier har ligget ubenyttet hen og ventet på at blive inddraget i stationsbyen. Nu bliver der mulighed for en anvendelse, der kan give et positivt bidrag til bylivet i Høje Taastrup By, samt en ny speciel bypark.

Byggeriets højde forventes at blive markant, men vil ikke dominere eller give skyggegener i forhold til omgivelserne.

Ud fra et ressourcemæssigt syn er beliggenheden tæt ved Høje Taastrup station ideel.

Den planlagte anvendelse omfatter ikke specielt støjende aktiviteter eller anden forurening.

Der er ikke konstateret jordforurening i området.

Der vil i området være støj fra jernbanen. Lokalplanen stiller krav om, at Miljøstyrelsens grænseværdier overholdes.

Tilkørselsvejene i området er forholdsvist trafikbelastede, men den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil kun bidrage beskedent til den samlede trafik.

Kommunen finder det derfor ikke relevant, at udarbejde en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Kommunens miljøscreening, der danner grundlag for denne vurdering, har været fremlagt og offentliggjort sammen med forslaget til lokalplanen.

Forhold til områdets andre funktioner

Området skal vejforsynes fra Blekinge Boulevard. Ingeniørfirmaet Rambøll har udarbejdet en trafikregulering, hvor konsekvenserne af det planlagte byggeri vurderes. Det antages, at aktiviteterne indenfor lokalplanområdet vil generere en daglig trafik på 500 bilture til og fra området. Heraf 120-150 ture i morgentimerne og 80-100 ture om eftermiddagen. Der er i forvejen meget trafik i området, og særlig nogle af krydsene i forbindelse med Halland Boulevard er belastede. Årsdøgntrafikken på Halland Boulevard anslås til 8.300 biler. Samtidig planlægges større nybyggerier syd og vest for området, og ved City 2. Der er dog også planer for nye trafikregulerende foranstaltninger, bl.a. rundkørsel i krydset mellem Halland Boulevard og Blekinge Boulevard samt etablering af lyskryds og svingbaner i flere af krydsene. Konklusionen er, at trafikken fra det planlagte domicil-byggeri vil kunne afvikles tilfredsstillende uden yderligere foranstaltninger.

Indenfor området anlægges en sti, der skal indgå i kommunens overordnede stisystem og være en del af stiforbindelsen fra Høje Taastrup Station til den vestlige del af Høje Taastrup By og transportcenteret.

Fortidsminder og naturinteresser

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Findes der fortidsminder på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 stk. 2 (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal. Kroppedal Museum, der er den faglig ansvarlige institution, anbefaler, at området udgraves arkæologisk i god tid forud for anlægsarbejders iværksættelse. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

Området har i mange år været benyttet til jorddeponi for kommunen. Der er derved opstået et ujævnt terræn, hvor der i nogle områder og perioder kan samle sig vand og danne sig småsøer og sump. Der er efter kommunens vurdering tale om såkaldt temporære søer, det vil sige søer, som kun i perioder af året eller slet ikke i nogle år har et vandspejl/er udtørrede. Området vil derfor ikke være omfattet af Naturbeskyttelseslovens tilstandsbestemmelser for søer og moser.



Opsamling af vand i lokalplanområdets syd-østlige hjørne, hvor Blekinge Boulevards forlængelse planlægges anlagt.

Der er i nærliggende områder foretaget en del undersøgelser af forekomsten af spidssnudet frø og stor vandsalamander, uden at der er fundet spor af disse. Nærmeste fund syd for jernbanen er fundet af stor vandsalamander i transportkorridoren ved Sydvej i en afstand af ca. 1.6 km fra lokalplanområdet. Afstanden til lokaliteter for sikre fund af arterne sammenholdt med deres vandringmønster til yngle- og rastepads gør det ikke rimeligt at antage, at den temporære sø og moseområdet indenfor lokalplanområdet har betydning hverken som yngle- eller rastepads.

Kommunen indhenter udtalelse fra en padde- og krybdyrspecialist om evt. tilstedeværelse af særligt beskyttede arter inden påbegyndelse af anlægsarbejder i området. Pga. arter-

nes livscyklus skal en undersøgelse af tilstedeværelse foretages på den rigtige årstid – i dette tilfælde forår/sommer.

Den planlagte offentlige park vil bl.a. komme til at omfatte en sø, der anlægges, så der skabes gode livsbetingelser for en eventuel fremtidig indvandring af padder.

Bæredygtig udvikling

Jævnfør Planlovens § 15, stk. 2, nr. 22, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse.

Et passivhus er en bygning med et certificeret lavt energiforbrug for alle husets funktioner set under et, så som opvarmning, lys, ventilation o.s.v.

Det er Byrådets holdning at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling. Der kan eventuelt opføres et passivhus.

Byggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres med fokus på lavt energiforbrug og minimum opfylde kravene til lavenergi-klasse 2 i Bygningsreglement 08.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget til lokalplan er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de fysiske rammer for et byggeri til offentlige formål med henblik på at rumme administration med tilhørende mødelokaler, kantine m.v. for et antal specialforbund og deres paraplyorganisation, samt diverse faciliteter for organisationens medlemmer.

Der udlægges desuden en mindre offentlig park med en sø, der har gode betingelser for padde, og mulighed for at indrette en sansehøve.

I områdets sydlige del fastlægges et vejtracé for Blekinge Boulevards forlængelse.

Lokalplanen skal desuden fastlægge de overordnede rammer for byggeriet, der skal udformes på grundlag af en arkitektkonkurrence.

Der skal sikres anlæg af en offentlig sti gennem området med forbindelse til kommunens øvrige stinet.

Bebyggelsen skal udformes, så det bliver så let som muligt at gå og cykle til området fra Høje Taastrup Station. Bl.a. ved at orientere hovedindgangen, så der bliver naturlig adgang fra stisystemet.

Bebyggelsen skal udføres så energiforbruget begrænses.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter en del af ejendommen matr. nr. 84 a Høje Taastrup By, Høje Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 18. marts 2009 udstykkes fra ejendommen.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder:

Delområde B på ca. 15.000 m², der kan bebygges.

Delområde P, der udlægges til offentlig park, og hvor der anlægges en offentlig sti.

Delområde V, der udlægges til vej.

Delområderne afgrænses som vist på kortbilag 3, idet delområdegrænsen kan reguleres, hvis der bliver behov for det i forbindelse med etablering af rundkørsler.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

1. Delområde B:
 - 1.1. Området udlægges til offentlige formål, som for- eningsformål med tilhørende administration, møde- aktiviteter, rådgivning og undervisning o.l. Der kan i tilknytning til øvrige funktioner indenfor området indrettes kantinekøkken med kapacitet til at levere mad ud af huset til institutioner o.l.
 - 1.2. Indenfor området kan anlægges overdækkede par- keringspladser.
2. Delområde P:
 - 2.1. Området udlægges til offentlig park. Der kan inden- for området indrettes en "sansepark".
 - 2.2. Indenfor området udlægges en offentlig sti.
 - 2.3. I området etableres en sø på mindst 400 m² med gode livsbetingelser for padder.
3. Delområde V:
 - 3.1. Området udlægges til overordnet fordelingsvej for bydelen.
4. Der kan indenfor området etableres et regnvandsbassin.

§ 5. Udstykning

1. Arealets udstykning skal følge delområdernes afgræns- ning.
2. Den offentlige sti kan dog udmatrikuleres i en selvstæn- dig matrikel.

§ 6. Veje og stier

1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Blekinge Boulevard. Der må kun være en overkørsel til hvert del- område. Overkørslen skal placeres i eller mindst 50 me- ter fra vejkryds. Der skal ved overkørslernes placering og udformning tages hensyn til oversigtsforholdene.
2. Der udlægges i områdets sydlige del en privat fællesvej i princippet som vist på kortbilag 2. Vejen er en forlæn- gelse af Blekinge Boulevard.

 Vejen udlægges i en bredde af 14 meter. Der skal an- lægges en asfalteret kørebane på 7 meter.

 Vejen skal være belyst i overensstemmelse med vejreg- lerne.

 Der kan i forbindelse med vejtilslutninger anlægges rundkørsler.
3. I lokalplanområdets nordlige og vestlige del udlægges et sti-tracé i mindst 15 meters bredde.

 Indenfor sti-traceet anlægges en gangsti i 2 meters bredde og en dobbeltrettet cykelsti i 3 meters bredde.

 Stierne skal have en belægning, der gør det nemt for både personer med synshandicap og gangbesværede at færdes på dem.
4. Stien skal belyses med nedadrettede armaturer med en

lyspunktshøjde på mellem 2,8 og 3,5 meter. Armaturerne anbringes i overensstemmelse med vejreglerne.

5. Stien skal have tilslutning til kommunens overordnede stinet, her under stien til Høje Taastrup Station og stinettet videre mod syd og vest.

§ 7. Parkering

1. Områdets parkeringsbehov skal dækkes på egen grund.
2. Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads til hver 50 m² bruttoareal. Mindst 2/3 af pladserne skal anlægges i forbindelse med ibrugtagning af nyt byggeri. Parkeringspladser på terræn skal være mindst 2,5 x 5 meter.
3. Der skal anlægges mindst 2 handicapparkeringspladser pr. påbegyndt 40 parkeringspladser. 1 til almindelige biler på 3,5 x 5,0 meter og en til kassebiler på 4,5 x 8,0 meter. Handicappladserne skal placeres så tæt på byggeriets indgange som muligt. Handicapparkeringspladser skal i øvrigt udformes efter gældende SBI-anvisning.
4. Der skal etableres cykelparkering svarende til mindst en plads pr. 40 m² etageareal. Mindst halvdelen af pladserne skal være overdækkede eller placeres indendørs. Et antal pladser skal være tilgængelige for gæster.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Delområde B:
 - 1.1 Indenfor området kan opføres i alt 20.000 m² brutto etageareal.
 - 1.2 Bebyggelsen skal placeres indenfor det på kortbilag 3 viste byggefelt. Byggefeltet er afgrænset af en 50 meterlinje mod midten af nærmeste eksisterende jernbanespor, en 10 meterlinje mod naboskel og en 20 meterlinje mod vejskel til Blekinge Boulevard.
 - 1.3 Bebyggelsen må generelt opføres i op til fire etager med en bygningshøjde på op til 19 meter, heraf facadehøjde på op til 16 meter. En del af byggeriet kan dog opføres i op til 12 etager med et bruttoetageareal på højst 700 m² pr. etage, og en maksimal højde på 48 meter, her af facadehøjde på højst 45 meter.
 - 1.4 Bygningshøjden fastlægges efter en terræn-kote fastlagt som gennemsnittet af terrænet i bygningens grundplan og på grundlag af en samlet terrænplan for hele lokalplanområdet.
 - 1.5 Hovedindgangen til bebyggelsen skal placeres, så der bliver naturlig sammenhæng med stien til Høje Taastrup Station.
 - 1.6 Der kan under bebyggelsen etableres kælder. Kælder med loftet beliggende lavere end 1.25 meter over terræn medregnes ikke i bruttoetagearealet.
2. Delområde P:
 - 2.1 Der kan indenfor området indrettes mindre lette bygninger som indgår i anlæg af sansehave eller til brug for

parkens drift.

§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning

1. Byggeriet skal harmonere med områdets eksisterende arkitektur f.eks. ved at benytte gule teglsten som et element i bebyggelsen. Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas. Dette gælder også bygningsdetaljer, som vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger m.v.
2. Der må ikke anvendes reflekterende materialer, der er til gene for omgivelserne.
3. Der kan i øvrigt anvendes materialer, der er nødvendige for at kunne imødekomme de krav, der stilles til opførelse af en lavenergibygning eller til et passivhus.

§ 10. Energiforbrug og miljø

1. Byggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergihuse og opfylde kravene til lavenergiklasse 2 i Bygningsreglement 08.
2. Bebyggelsen skal udformes, så støj og vibrationer såvel indendørs som på udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledende grænser. Herunder grænserne for togstøj som angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997: Støj og vibrationer fra Jernbaner.

§ 11. Skiltning

1. Skilte må kun placeres på bygningernes facader og skal udføres under hensyntagen til facadernes opdeling og til bygningens karakter og udseende.
2. Skiltning må kun ske som enkeltbogstaver og logo. Der må ikke være egentlige skilteflader.
3. Enkeltbogstaver må ikke have en større højde end 60 cm. Logoer må højst være 120 X 120 cm.
4. Skilte må ikke placeres over taghøjde.
5. Der kan desuden opstilles pyloner med en makshøjde på 3,5 meter og en maksbredde på 1,5 meter. Pylonerne må ikke spærre for udsyn ved overkørsler m.v.
6. Ved indkørsel kan placeres galgeskilte med en højde på maks 1 meter og en bredde på maks 1,2 meter.
7. Skilte må kun indeholde navn på organisationer og logo.
8. Skiltning med slogans eller anden reklameagtig tekst er ikke tilladt.
9. Ved anvendelse af skilteelementer med lys i, skal disse udføres mattede eller tilsvarende lysdæmpede. Neon-skilte kan opsættes.
10. Skiltebelysning må ikke oplyse omgivelserne
11. Skiltebelysning må kun være tændt i tidsrummet 07.00 til 22.00 alle ugens dage.
12. Der må ikke opsættes bannere permanent på facaderne.
13. Der må indenfor området højst etableres to flagborge

med hver fem flagstænger på højst 12 meter.

14. Skiltning skal i øvrigt overholde bestemmelserne i Kommunens skiltevejledning fra juli 1996.

§ 12. Ubebyggede arealer og beplantning

1. Der skal anlægges udeopholdsarealer svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet. Arealerne skal udformes, så der bliver nem adgang for området ansatte og brugere, og så de ikke belastes af skygge eller støj.
2. Ubebyggede arealer indenfor område B må kun anvendes som fri/opholds-areal, gårdsplads, adgangsvej og parkering.
3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.
4. Området skal som helhed fremstå grønt, således at friarealer og parkeringsarealer beplantes med træer og buske. Der skal fortrinsvist anvendes blomstrende arter f.eks. kirsebærtræer og andre frugttræer. Desuden kan anvendes lindetræer
5. Oplagring uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede afskærmede gårdarealer må ikke finde sted.
6. Mindre bygninger (redskabsskur, pergola o.l.) kan opføres indenfor opholdsarealet.
7. Mod den offentlige sti og park i den nordlige og vestlige del af lokalplanområdet må kun hegnes med levende hegn. Eventuelt supplerende fast hegn skal placeres inde på egen grund, så det skjules af det levende hegn.
8. Mod jernbanen kan etableres en støjvold eller anden støjafskærmning.

§ 13. Parken

Område P udformes som bydelspark.

1. Indenfor området kan anlægges en eller flere sansehaver, hvor der etableres specielle områder og installationer med henblik på at stimulere de enkelte sanser.
2. Indenfor området udlægges en offentlig gang- og cykelsti. Stien skal placeres, så den gennemkørende trafik giver mindst mulig gener for parkens øvrige aktiviteter.
3. I den offentlige park skal etableres en sø på mindst 400 m². Søen anlægges, så den skaber gode livsbetingelser for padder.

§ 14. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes fjernvarme, men kan, i det omfang det er foreneligt med intentionerne om etablering af et bæredygtigt byggeri, efter kommunens særlige godkendelse, opvarmes på anden måde.
2. Spildevandsafledning skal ske ved tilslutning til offentlige spildevandsledninger. Afledning af regn- og overfladevand skal primært ske ved tilslutning til offentlige regnvandsledninger, men kan, i det omfang det er foreneligt med intentionerne om etablering af et økologisk bæredygtigt byggeri, efter kommunens særlige godkendelse, ske på anden måde.

3. Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig vandforsyning.
4. Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

§ 15. Grundejerforening

Ejendomme indenfor delområde B skal være med i en grundejerforening, der ejer og varetager vedligehold af veje og fællesarealer. Foreningen skal omfatte hele området afgrænset af Blekinge Boulevard, jernbaneterrænet, transportcenteret mod vest og det offentlige parkeringsareal mod øst. Foreningen skal etableres, når Byrådet forlanger det.

§ 16. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før:

1. Der er anlagt et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til biler og cykler i overensstemmelse med § 7.
2. De i § 12, pkt. 1 nævnte opholdsarealer er anlagte.
3. Den i § 12, pkt. 4 nævnte beplantning er etableret.
4. Bebyggelsen er tilsluttet de i § 14, pkt. 1-4 nævnte tekniske anlæg.

§ 17. Ophævelse af lokalplaner

Området er omfattet af lokalplanerne 2.18 vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 14. februar 1989, 2.19 vedtaget af Høje-Taastrup Byråd 23. april 1991 og lokalplan 2.19.4 vedtaget af Høje Taastrup-Byråd den 23. oktober 2001. Bestemmelserne i lokalplan 2.18, 2.19 og 2.19.4 ophæves, for det område, der omfattes af lokalplan 2.19.8.

§ 18. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig karakter af bebyggelsen.

Der kan ikke gives dispensation til forhold i strid med planens principper eller formål. Der kan således kun i meget begrænset omfang dispenseres fra planens anvendelsesbestemmelser.

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

er uforenelige med planen.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 stk. 2 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de omfattede ejendomme.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 21. april 2009.

Sign.

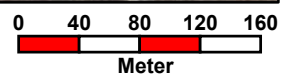
Michael Ziegler
borgmester

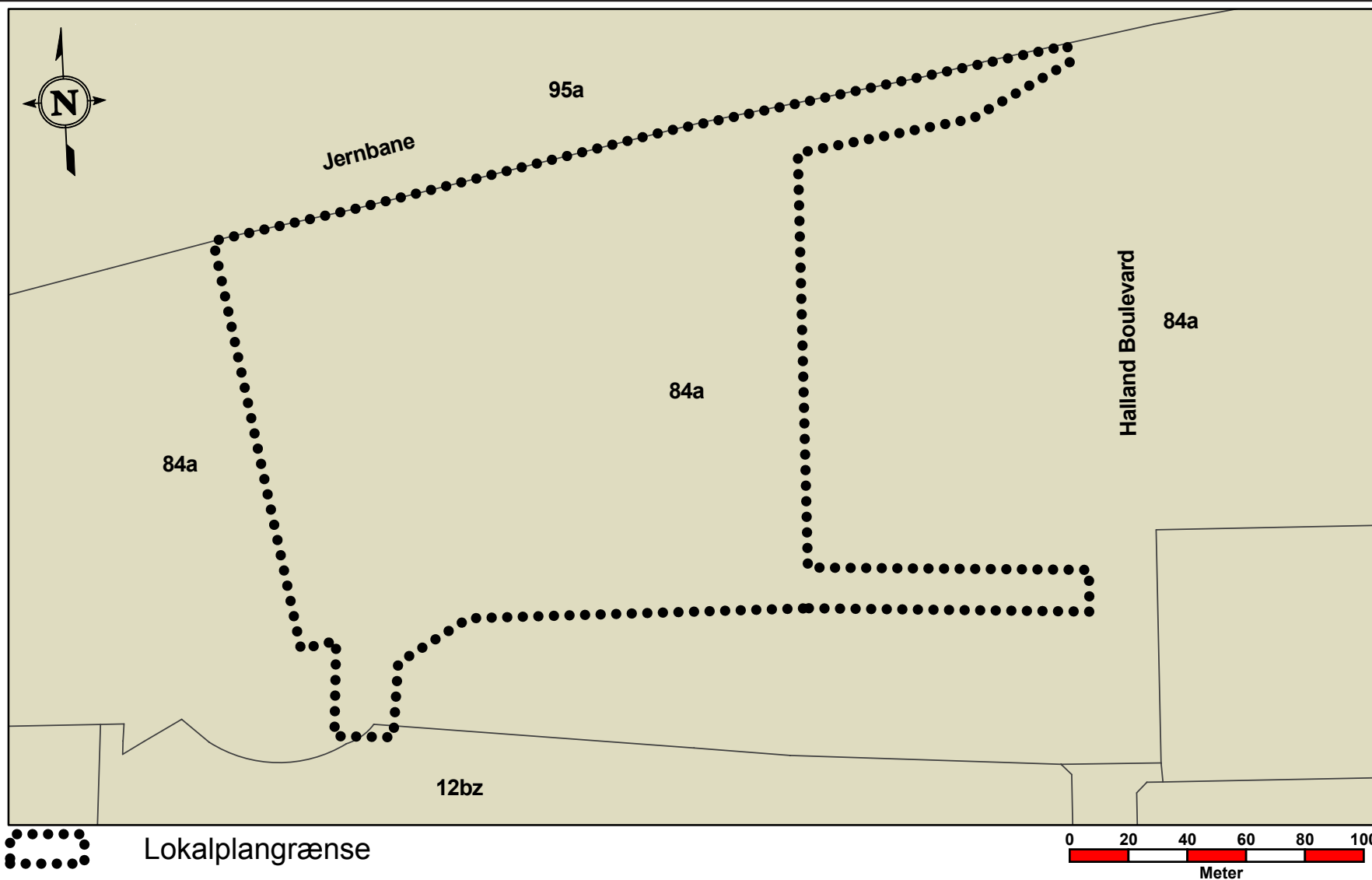
/

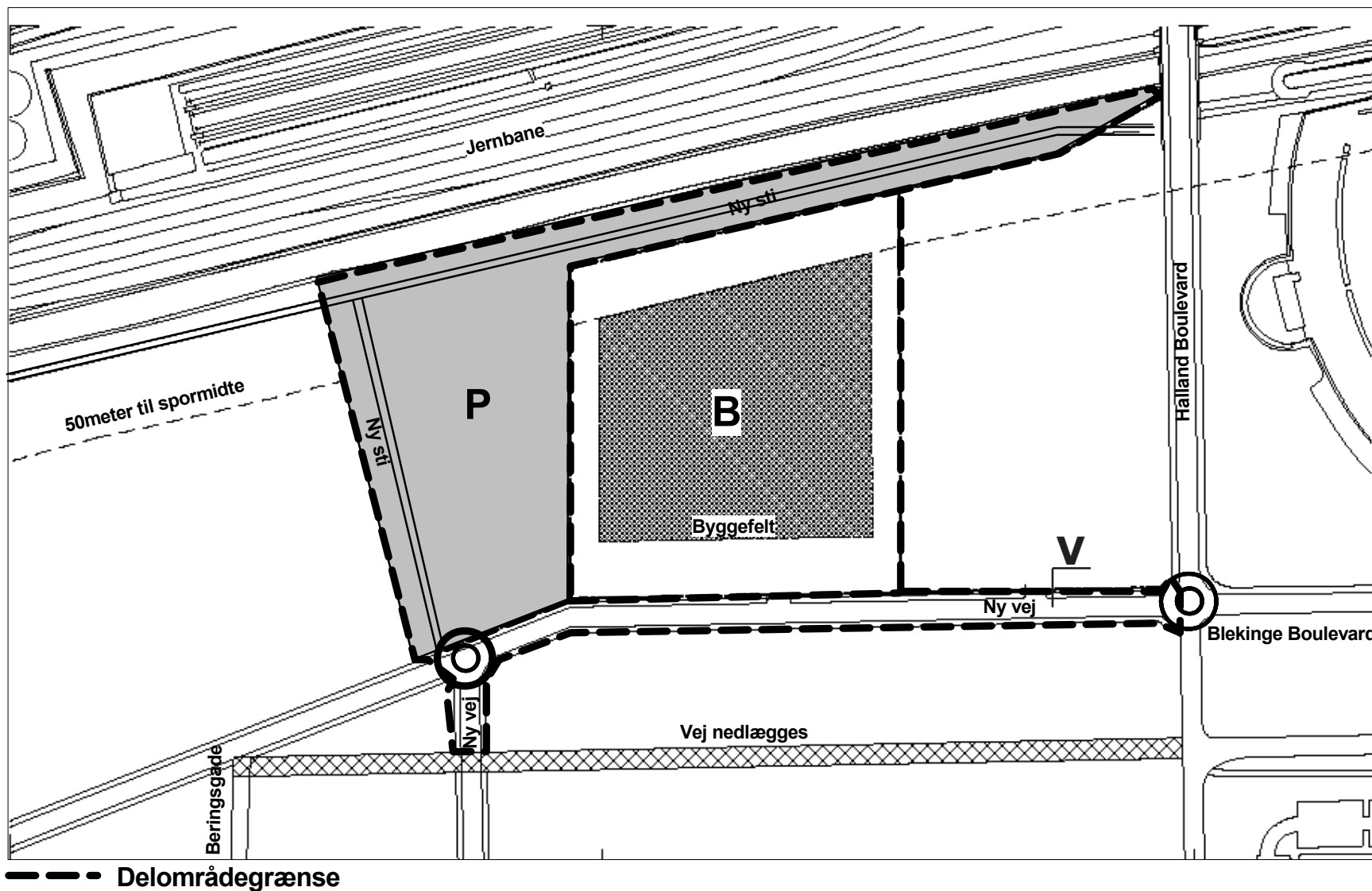
Jørgen Lerhard
teknisk direktør

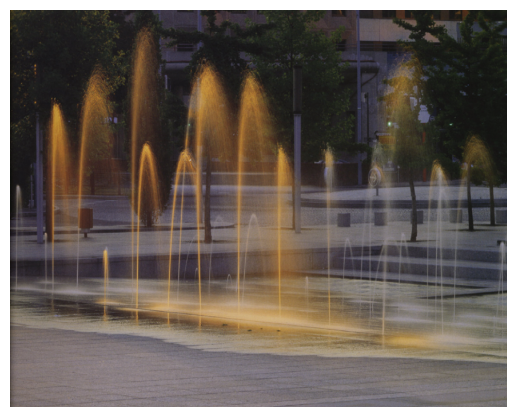


Lokalplan 2.19.8









**Lokalplan 2.19.8
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret
Bygaden 2
2630 Taastrup

